mesa 1

aluguel e moradia precária em áreas centrais

1.1

agentes financeiros, estado e mercados de locação residencial

Iana Ludermir

Os centros históricos de algumas cidades brasileiras parecem ser compostos por dois territórios distintos: um voltado a atividades de turismo e lazer, concentradores de investimentos públicos e privados e representativos de uma "memória coletiva higienizada"; e um outro centro que, preterido pelos investimentos públicos e pelo capital privado, abriga residentes e estabelecimentos de comércio e serviço cada vez mais populares.

Nessas porções de centro histórico preteridas pelo capital, os imóveis de reconhecido valor cultural deteriorados ou em estado de ruína compõem parte considerável do estoque edificados e, em muitos casos, são alugados e vendidos a preços relativamente baixos[1] ou, ainda, fracionados para o aluguel parcial, que disponibiliza quartos e "vagas" em edificações convertidas em pensões e cortiços.

O regime de inquilinato, no caso de imóveis históricos degradados, contribui para a dispersão da responsabilidade pela sua manutenção entre variados agentes: o inquilino, que deixou de realizar alguns reparos que supostamente seriam de sua responsabilidade; o proprietário que não habita o imóvel, que foi negligente com as obras de manutenção preventiva e se conformou com a queda do padrão de qualidade e, consequentemente, com a queda dos valores de aluguel que podem ser praticados no imóvel; e o poder público, que poderia oferecer subsídios, isenções ou assistência técnica para incentivar a preservação, desonerando o proprietário e se co-responsabilizando pela tarefa da preservação do patrimônio coletivo.

A dispersão dessa responsabilidade pode compor uma conjuntura favorável à progressiva degradação física dos imóveis antigos. Esses, quando negligenciados, sejam alugados ou próprios, degradam-se e passam a compor uma camada de bens imobiliários de baixa qualidade que, quando ofertados no mercado, configuram-se como uma alternativa de moradia bem localizada e a baixo custo. Tem-se como hipótese, contudo, que a negligência na manutenção de imóveis históricos e o seu decorrente aluguel a baixos custos componham uma feição perversa da retenção especulativa de imóveis nas áreas centrais. Nesses casos, revestem-se de função social de moradia as intenções especulativas de proprietários, oportunizando-lhes as condições legais de esperar por circunstâncias de mercado mais vantajosas quando poderão, enfím, comercializar ou gentrificar seus imóveis.

O aluguel de imóveis antigos, multifacetado, é romanceado com destreza. Macabéa, retirante alagoana e inquilina de uma pensão no centro do Rio de Janeiro em A hora da Estrela de Clarice Lispector, poderia ir ao encontro dos inquilinos descritos por Mauro Mota em O Pátio Vermelho: crônica de uma pensão de estudantes. Para além do romance, o aluguel residencial em imóveis antigos traz condicionantes que merecem ser sistematicamente analisados. Em edificações históricas, as legislações preservacionistas restringem as possibilidades de intervenção e limitam a rentabilidade dos terrenos. Torna-se impossível iniciar um novo ciclo produtivo no terreno, já que não se pode demolir o imóvel para que esse dê lugar a uma edificação contemporânea, verticalizada e com maior densidade de aporte de capital. Também são relativamente restritas as possibilidades de intervenção para a adequação do imóvel aos paradigmas contemporâneos do "bem morar", o que pode impor um anacronismo à edificação, caracterizada então como um bem imobiliário cujo consumo exige um comportamento distintivo – o gostar do imóvel antigo e

1 Quando comparados aos preços praticados em imóveis em melhor estado de conservação e, sobretudo, a imóveis de outras tipologias residenciais.

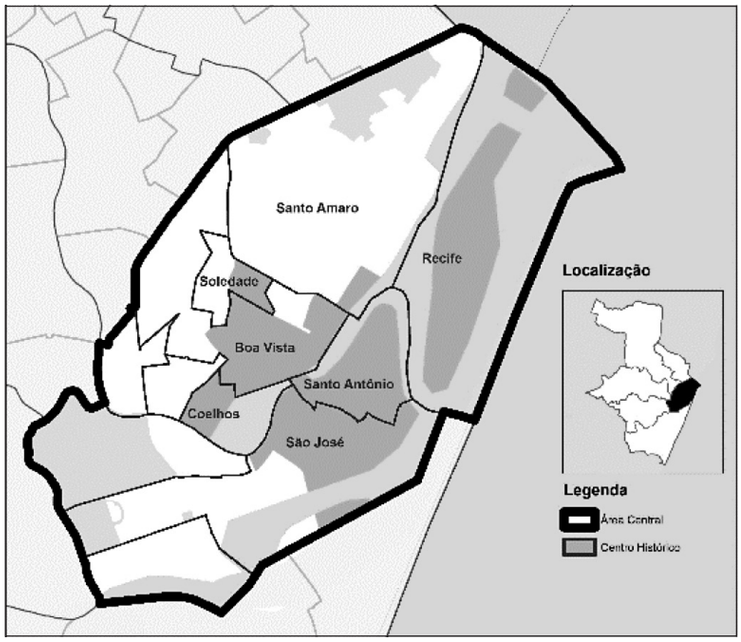


FIGURA 1 Área central do Recife (RPA1) e Centro Histórico do Recife. **Fonte** Elaboração própria.

TABELA 1 Condição de ocupação dos domicílios particulares permanentes no Centro Histórico do Recife[2] e na cidade do Recife. **Fonte** IBGE 2010.

CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO DPP			CHR	RECIFE
2010	TOTAL	V. ABS.	4.727,0	470.470,0
		%	100,0	100,0
	PRÓPRIOS	V. ABS.	2.381,0	343.914,0
		%	50,4	73,1
	ALUGADOS	V. ABS.	2.181,0	104.621,0
		%	46,1	22,2
	CEDIDOS	V. ABS.	144,0	18.606,0
		%	3,0	4,0
	OUTROS	V. ABS.	21,0	3.329,0
		%	0,4	0,7

estar disposto a arcar com os custos e com as limitações para a sua preservação.

A inserção de tais edificações no mercado imobiliário, seja de aluguel ou de compra e venda, no que se refere à localização, está condicionada a uma condição urbana precária, decorrente da prestação de serviços públicos deficitária[3], e a uma legislação preservacionista punitiva. No tocante às edificações, as pendências cartoriais muitas vezes dificultam a sua disponibilização em um mercado de compra e venda formal, bem como o acesso a linhas de financiamento bancário para a sua aquisição. Paralelamente, o "anacronismo" das edificações circunscrevem-nas de maneira muito peculiar no mercado imobiliário residencial.

Ao se analisar o mercado imobiliário da área central do Recife, é possível comprovar empiricamente alguns dos aspetos da reflexão apresentada. Enquanto no mercado imobiliário de imóveis novos na área central predominam os domicílios próprios e as transações de compra e venda, nos sítios históricos predominam as transações de aluguel, tendo os domicílios alugados e de baixa densidade domiciliar[4] um percentual muito mais representativo no centro histórico (46,1%) do que no Recife como um todo (22,2%).

As transações informais, explicitadas nesse centro por placas indicativas

2 Essa delimitação de centro histórico corresponde a porções dos bairros do Recife, Santo Antônio, São José, Boa Vista e Soledade, os quais abarcam os principais Setores de Preservação Rigorosa da legislação vigente (Recife, 2008).

3 Como é o caso de muitos sítios históricos residenciais localizados em áreas centrais que, diferentemente das áreas históricas voltadas para atividades de turismo e lazer, têm uma qualidade urbanística questionável.

4 Domicílios de apenas 1 ou 2 moradores correspondiam a 73% na área central contra 22% no Recife como um todo.

FIGURA 2 Correr de quartos para aluguel na Rua Formosa[5] no Bairro da Boa Vista.
Destaque da autora no mapa de Douglas Fox, 1905 transcrito para o Atlas Histórico Cartográfico do Recife de José Luis Mota Menezes. **Fonte** Bernardino, 2008.

FIGURAS 3, 4 e 5 Correr de quartos para aluguel na Praça da Alegria no bairro da Boa Vista em 2012.
Fonte Bernardino, 2008.

de quartos e vagas disponíveis para o aluguel, corroboram para a caracterização desse mercado informal como uma porta de entrada dos pobres urbanos na cidade. Essa afirmação, contudo, merece ser relativizada, já que se dá ante um contexto paradigmático que elevou a "casa própria" à condição de modelo mais desejado e mais seguro de acesso à moradia e a colocou como referência para a formulação das políticas habitacionais de espectro nacional.

O senso comum parece haver construído uma percepção de que morar de aluguel é um infortúnio – para os pobres que não conseguem ser proprietários – ou uma condição transitória – de abastados que estão em um estágio de ciclo de vida que tende a ser curto. E esse senso comum, de fato, pouco contribui para a compreensão da dinâmica de funcionamento dos mercados imobiliários de aluguel, formal e informal, nas áreas centrais brasileiras, as quais são caracterizadas por uma notável presença de migrantes, pela maior presença de domicílios alugados e com baixa densidade domiciliar quando comparado ao restante da cidade.

Tendo como pano de fundo a dinâmica imobiliária da centralidade recifense – onde imóveis completos, cômodos ou vagas são alugados por forasteiros ou por moradores locais, em condição de moradia transitória ou perene – o presente artigo oferece fundamentos teóricos para subsidiar as discussões sobre as possibilidades de formatação de políticas habitacionais que sejam capazes de, concomitantemente, estimular o aluguel residencial para populações de média e baixa renda nas áreas centrais e garantir a integridade das edificações históricas. ■

5 Atual Av. Conde da Boa Vista.

referências bibliográficas

ABRAMO, P. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil. FAPERJ. 2007

ABRAMO, P. A cidade informal COM-FUSA – mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino--americanas. In: ABRAMO, P. (Org). *Mercado imobiliário informal, a porta de entrada nas favelas brasileiras*. Porto Alegre: Antac, 2009.

ABRAMO, P. *A regulação urbana e o regime urbano: a estruturação urbana, sua reprodutibilidade e o capital*. 1995.

BATES, L. K. *A Housing Submarket Approach to Neighborhood Revitalization Planning: theoretical Considerations and Empirical Justification*. Tese de doutoramento submetida à University of North Carolina para obtenção do grau de Doctor of Philosophy in the Department of City and Regional Planning. Chapel Hill. 2006

BAUDRILLARD, J. *Para uma crítica de economia política do signo*. Lisboa: Edições 70, 1972

BERNARDINO, I. *Morar no centro: estratégias de incentivo ao uso habitacional no sítio histórico da Boa Vista no Recife*. Trabalho de conclusão de curso apresentado na faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPE. 2008.

BERNARDINO, I.; LACERDA, N. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. *Revista Brasileira de Estudos Urbano e Regionais*. 2015.

BERNARDINO, I. *Para morar no centro histórico: condições de habitabilidade no sítio histórico da Boa Vista no Recife*. Dissertação do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano da Universidade Federal de Pernambuco. 2011.

BLANCO, A. *Procura-se casa para alugar: opções de política para America Latina e Caribe*. Banco Interamericano de desenvolvimento. 2014.

BONATES, M. *Ideologia da casa própria... sem casa própria. O programa de arrendamento residencial na cidade de João Pessoa*. 2009.

BONDUKI, N. O desafio da reabilitação das áreas centrais com inclusão social: o caso de São Paulo. *Debate / Portal Vitruvius*. Disponível em: ‹http://vitruvius.com.br/forum/03debate_nabil_bonduki.asp›. Acesso em: 17 mai. 2002.

_____. *Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1994.

_____. Repovoar o centro das metrópoles. *Tendência/Debates*, São Paulo, 16 abr. 2002. Disponível em: ‹http://www.nabil.org.br/publicacoes_ver.php?idConteudo=453›. Acesso em: 17 mai. 2010.

BRANDSTETTER, M. C.; HEINECK, L. F. *Aspectos conceituais e metodológicos do comportamento do consumidor do mercado imobiliário: uma caracterização da carreira habitacional*. Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. 2005.

CARRIÓN, F. Centro Histórico: relación social, globalización y mitos. In: POSSO, A. M. (org). *Politicas y gestión para la sostenibilidad del patrimonio urbano*. Bogotá: CEJA, 2001, p. 25-52.

_____. Vinte temas sobre os centros históricos na América Latina. In: CARRIÓN, Fernando (org). *Los centros Históricos de América Latina y El Caribe*. Quito: Flasco, 2001.

HARVEY, D. *Espaços de Esperança*. São Paulo. Editora Loyola. 2006.

JARAMILLO, S. *Hacia uma teoria de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrrollo Económico 1977

MELLO, F. *A transformação da propriedade imobiliária na cidade de São Paulo no período de 1980 a 2005: o caso dos produtos de locação de uso residencial*. Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade São Judas Tadeu, 2007.

SMITH, N. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Taylor & Francis e- Library, 2005. (Publicação original de 1996).

_____. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global. In BIDOU-ZACHARIASEN, C. (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. 2006.

SWEENEY, J. Housing Unit Maintenance and the mode of tenure. Department of Engineering and Economic Systems. Stanford University. 1973.

TOPALOV, C. *Ganancias y rentas urbanas: elementos teóricos*. Madrid: Siglo Veintiuno Editores, 1984.

ZANCHETI, S. M. (org.). *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado*. UFPE.

1.2

a moradia precária de aluguel em habitações coletivas multifamiliares

Gislayne Felix

A moradia na cidade de São Paulo sempre foi tratada como uma propriedade, e para quem a possuía, um nível diferenciado de status agregado à parcela majoritariamente branca da sociedade. O modelo de moradia de aluguel representado entre os séculos XIX e XX pelos cortiços, desde então, tem sido o meio mais rápido e financeiramente acessível à população assalariada de baixa renda, ainda que através de meios informais de locação e em precárias condições de habitabilidade, dentro de um sistema político-econômico de-cima-para-baixo, excludente e repleto de estereótipos.

introdução

O desenvolvimento dessa pesquisa tem como objetivo compreender, de modo geral, as potencialidades e fragilidades da moradia de aluguel, desde o surgimento do modelo de locação habitacional conhecido hoje, partindo da análise da moradia precária de aluguel em habitações coletivas existentes no Centro da Cidade de São Paulo, e como esse modelo locatício se expandiu ainda na informalidade pela periferia da cidade, de modo que as análises e dados estimulem que as atenções da própria sociedade, de profissionais e do poder público, se voltem para a manutenção legal do mercado locatício em todo o território seja ele municipal ou estadual, e por que não nacional.

metodologia

O estudo realizado para o desenvolvimento dessa pesquisa teve uma extensa base teórica, além de consultas à algumas plantas originais de casarões da década de 30 no Arquivo Municipal da Prefeitura de São Paulo; conversas com profissionais públicos da CDHU, e professores arquitetos atuantes ou que já atuaram com a demanda de moradias gerada por habitabilidades precárias na escala Municipal; além de uma apresentação parcial da pesquisa no Museu Memória do Bixiga (MUMBI), localizado na Bela Vista.

apresentação e análise dos dados

O cortiço foi economicamente dizendo, um produto da precária oferta de moradia acessível às condições financeiras dos imigrantes que vieram após o trabalho na lavoura ou diretamente para a cidade. A produção habitacional da época era incompatível tanto em quantidade quanto aos baixos salários, o que acarretou à cidade de São Paulo, entre os anos de 1886 e 1900, a sua primeira crise habitacional (ROLNIK, 1981 apud BONDUKI, 2017, p.26). Ainda hoje, as “Habitações Coletivas Precárias de Aluguel - HCPAs” (PICCINI, 2004, p.21 e 25) representam além de um déficit habitacional centenário na cidade, a luta de milhares de pessoas pelo direito à moradia em um espaço dotado de infraestrutura e ofertas de trabalho, frente à resistência da elite paulistana e dos interesses imobiliários.

Ainda que a existência marginalizada dos cortiços esteja à mercê do tempo sem uma solução efetiva, o seu debate continua atual e necessário, principalmente no que denuncia às precárias condições de habitabilidade, sociais e psicológicas em que estão submetidas as pessoas e famílias de baixas e baixíssimas rendas (0 a 3 s.m.), sem assistência de políticas e programas habitacionais – públicos e/ou privados – efetivos e consistentes. Apesar dessas condições e do pouco interesse do poder público, o modelo de locação se mostra na prática há anos ser o jeito mais acessível de se fazer jus ao direito à moradia digna, “assegurado” na Constituição da República Federativa Brasileira (1988) nos termos do art. 23, inciso IX; uma percepção prática é a réplica e multiplicação da tipologia de moradia precária de aluguel pelo mercado imobiliário na periferia da cidade, igualmente informal e rentável ao praticado pelos locadores nos cortiços adaptados, localizados na região central de São Paulo. Mas, quem ganha com isso?

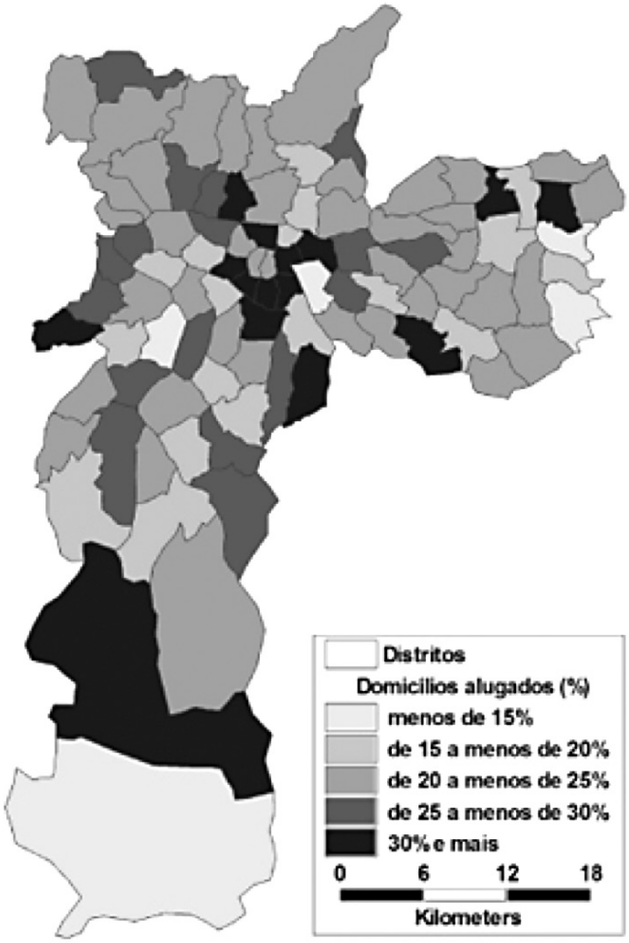
De acordo com a publicação “Prédios improvisados se proliferam em favelas e viram bons negócios” (Revista Veja, ed. nº 2629. 05/04/2019)

IMAGEM 1 Autoconstrução em Paraisópolis e o mercado de locação informal / irregular.

Fonte Alexandre Battibugli/Veja SP. Disponível em: ‹https://vejasp.abril.com.br/cidades/favelas-predios-puxadinhos-verticais/›.

escrita pelo repórter Sérgio Quintella, o chamado "empilhamento de lajes" referindo-se às autoconstruções cada vez mais verticalizadas e construídas sem nenhum projeto ou acompanhamento técnico, estão se tornando "um modelo de empreendimento que garante boas receitas aos proprietários dos prédios". Um exemplo citado, é o caso de um edifício de cinco pavimentos em Paraisópolis, a segunda maior favela da cidade localizada na Zona Sul. Com apartamentos de 35m² e 87 m² (cobertura), na época com aluguéis custando R$ 650,00 e R$ 900,00 respectivamente, geravam ao proprietário um lucro em torno de R$ 6.000,00 por mês. Já quanto ao impacto na renda dos inquilinos, segundo Pasternak e Bogus, o aluguel médio, em São Paulo, representava "23,49% da renda média dos chefes inquilinos: a renda média do responsável pelo domicílio era de 4,8 salários mínimos em 2010, e o aluguel médio atingia 1,17 salários mínimos" (PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia Maria Machado, 2014).

O exemplo citado no parágrafo anterior é apenas um entre inúmeros semelhantes existentes na cidade, resultantes da urbanização branca elitista; da falta de controle sobre os processos de apropriação de terras e produção imobiliária pelo poder público, onde legislações como Código de Obras e Lei do Inquilinato dificilmente são consideradas. Os moradores assim, sem opções, são colocados em risco na alternativa financeiramente viável que o capitalismo, a difusão da propriedade imobiliária, a "política de favorecimento de casa própria, a instabilidade laboral que existiu durante décadas, aliada a uma memória inflacionária, promoveu na cidade" (PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia Maria Machado, 2014).



MAPA 1 Proporção de imóveis alugados no Município de São Paulo – 2010. **Fonte** PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia Maria Machado, 2014. Disponível em:‹ https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792014000200002›.

considerações finais

Por tanto, compreender as variáveis resultantes no modelo de locação habitacional praticado hoje, possibilita o entendimento das necessidades reais de quem o procura dentro das alternativas oferecidas pelo mercado imobiliário, limitado pelas condições financeiras àquelas viáveis apenas em uma realidade paralela, onde as condições de habitabilidade tendem a ser precárias, desde a unidade "casa" à totalidade da edificação. Os prós e contras da moradia precária de aluguel, refletem desde o sentimento de pertencimento do morador à cidade, até onde os seus direitos e deveres como cidadão são questionados e confrontados rotineiramente em espaços compartilhados nas habitações coletivas multifamiliares: entre inquilinos, locadores, locatários e intermediários; brechas ora amparadas por leis criadas pelo Estado pressionado por manifestações sociais. Uma luta diária pela conquista de direitos sociais. ■

referências bibliográficas

BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1994 (edição 2017).

BRASIL. *Constituição* (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado, 1988.

PASTERNAK, S.; BOGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. *Cad. CRH*, Salvador, v. 27, n. 71, p. 235-254, agosto 2014. Disponível em: ‹http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-49792014000200002&lng=en&nrm=iso›. Acesso em: 24 mai 2020.

PICCINI, A. *Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo*. São Paulo: Annablume, 2004.

QUINTELLA, S. Prédios improvisados se proliferam em favelas e viram bons negócios. *Veja S. Paulo*, ed. 2629. São Paulo: 5 abr. 2019. Disponível em:‹ https://vejasp.abril.com.br/cidades/favelas-predios-puxadinhos-verticais/›. Acesso em: 21 maio 2020.

ROLNIK, R. Cada um no seu lugar. Dissertação de Mestrado apresentada à FAU-USP. São Paulo, 1981.

1.3

mercado imobiliário de aluguel habitacional nos centros históricos brasileiros e preservação dos bens patrimoniais: o caso recifense

Larissa Rodrigues de Menezes
Norma Lacerda
Luanancy Lima Primavera

Recentemente, estudos sobre a questão habitacional vêm demonstrando a importância do mercado de aluguel de moradia em vários centros históricos brasileiros, a exemplo dos elaborados por Pasternak & Bógus (2014); Lacerda & Anjos (2014). Esses dois últimos autores mostram que o caso recifense testemunha essa relevância. Conforme apontam, no Centro Histórico do Recife (CHR) – composto, grosso modo, por quatro bairros, Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e Boa Vista –, em 1991, 51,6% dos domicílios particulares permanentes eram alugados, passando a representar 46,1% dos domicílios, em 2010, segundo o IBGE.

A redução não é significativa, porquanto quase 20 anos separam os Censos aqui considerados, embora revele uma possível tendência de alteração das condições de acesso aos domicílios no CHR. De qualquer forma, os dados apontam que a locação constitui uma importante forma de acesso à moradia nesse centro. Na Cidade do Recife, a relação era, em 2010, de 22,2% de domicílios alugados para 73,1% de domicílios próprios.

Cabe anotar que Lacerda & Anjos desenvolveram o mencionado estudo no âmbito da pesquisa em rede sobre o Funcionamento do mercado imobiliário em centros históricos das cidades brasileiras (Recife, Belém, São Luís, Campina Grande e João Pessoa), sob a coordenação de Norma Lacerda. Ainda como produto dessa pesquisa, ressalta-se o estudo de autoria de Menezes (2015), intitulado Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social com instrumento de reabilitação.

Nesse estudo, foi possível identificar que o sítio histórico da Boa Vista caracteriza-se como o último reduto habitacional do CHR, e esse uso foi de fundamental importância para a preservação de seu patrimônio cultural, posto que essa área não foi objeto de investimentos públicos de grande porte desde sua preservação no início dos anos 1980. Indo de encontro às propostas normalmente consideradas para reabilitação de centros históricos, a moradia que preserva o conjunto edificado da Boa Vista é de aluguel e de baixa renda (cerca de 70% dos chefes de domicílio nesse sítio histórico possuíam renda de até 3 salários mínimos, em 2010). Conquanto Menezes (2015) tenha relacionado a habitação de aluguel de baixa renda com a preservação do sítio histórico da Boa Vista, resta aprofundar as particularidades do funcionamento deste submercado em relação ao resto do CHR.

Cabe destacar que a pesquisa sobre o mercado imobiliário nesse centro evidenciou que ele ostenta seis submercados, distinguidos por apresentarem padrões de ocupação e usos diferenciados, estabelecendo uma hierarquia entre eles. Cada um deles exibe níveis de externalidades e agentes distintos, cujas estratégias frente aos bens patrimoniais são também diversas. Um desses submercados, nomeado Boa Vista por se situar no aludido sítio histórico, corresponde ao mencionado reduto habitacional, com forte representatividade dos imóveis de locação.

Essa realidade instigou a formular o objetivo do trabalho a ser apresentado: analisar o funcionamento do submercado de aluguel da Boa Vista, no período 2000 a 2018, revelando suas particularidade quanto (i) às características dos produtos transacionados, (ii) às externalidades positivas e negativas, (iii) à estrutura fundiária (concentração ou não da propriedade), (iv) ao perfil dos agentes (proprietários e inquilinos), às suas estratégias frente ao bem patrimonial e respectivos graus de informação e, finalmente, (v) ao modelo de funcionamento, correlacionando-o com os preços de aluguel. A análise permitiu reforçar a hipótese de Menezes (2015), segundo a qual elementos específicos da Boa Vista, notadamente o aluguel, contribuem para a preservação do patrimônio cultural.

Para atingir esse objetivo, foi percorrido o seguinte trajeto investigativo: na primeira etapa, os imóveis transacionados na Boa Vista foram caracterizados por meio de uma leitura morfotipoló-

gica (síntese dos tamanhos e formas das quadras e lotes e tipologias edilícias), comparando-os, inclusive, com os demais submercados do CHR. Além disso, por meio de informações coletadas em campo (2014), foram examinados os níveis de informação dos agentes e de qualidade dos espaços públicos onde se inserem esses produtos e as externalidades positivas e negativas da área. Na segunda, foi distinguida a estrutura fundiária da Boa Vista, confrontando-a também com os demais submercados. Para isso, foi utilizado o Cadastro Imobiliário do Recife (2018). Na terceira, mediante essa fonte, foi possível traçar a evolução do perfil dos proprietários no período 2000 a 2018 (pessoas jurídicas e pessoas físicas) e verificar, mediante dados disponibilizados pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural da Prefeitura do Recife, as suas condutas frente aos imóveis quanto a descaracterização, susbstituição e conservação. Na quarta, analisa-se o modelo de mercado a partir do qual os agentes (proprietário e inquilinos) tomam as suas decisões, relacionando-as aos preços de mercado.

Esse caminho percorrido permitiu concluir que na Boa Vista existe uma pluralidade de bens imobiliários, edificados em épocas diferentes, em diversos estados de preservação e de conservação. Ademais, identificou-se que esse submercado funciona a partir de um modelo de concorrência imperfeita, mais especificamente de concorrência monopolista. Isso porque apresenta elementos de concorrência perfeita (vários proprietários e inquilinos, níveis de informação semelhantes, ausência de concentração fundiária) e também de monopólio, por causa da diversidade de produtos e presença de diferentes níveis de qualidade do espaço público (bens únicos quanto à materialidade e localização). Essas características diferenciam esse submercado dos demais do CHR, contribuindo para a continuidade do uso habitacional que, diante do baixo envolvimento do poder público, menos promove a descaracterização física do patrimônio edificado. ■

referências bibliográficas

BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1994 (edição 2017).

LACERDA, N.; ANJOS, K. A regulação da dinâmica espacial nos centros históricos brasileiros em tempos de globalização: o caso do Recife (Brasil). In: FERNANDES, A. C.; LACERDA, N.; PONTUAL, V (Orgs). Desenvolvimento, planejamento e governança: o debate contemporâneo em 30 anos de ANPUR. Anpur, 2015.

MENEZES, L. R. Habitar no centro histórico: a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife. 2016. 292 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) - Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2015.

PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. Caderno CHR. Salvador, v. 27, n. 71, 2014.

1.4

instabilidades, precariedades e desafios analíticos do morar popular possível no centro de São Paulo

Renato Cymbalista
Marcos Cavalcanti de Albuquerque Lui

O trágico incêndio e desabamento do edifício Wilton Paes de Almeida despertou um grande debate em torno dos significados das ocupações de edifícios em áreas centrais de São Paulo. As opiniões já polarizadas sobre esse tema agregaram-se ainda mais claramente em torno de duas posições antagônicas: por um lado setores progressistas denunciando a precariedade habitacional, a omissão do poder público e a falta de alternativas de moradia para a baixa renda nas regiões centrais. Por outro lado, parte da opinião pública que se expressou na mídia impressa denunciando as ocupações e seus líderes como criminosos. Após o desabamento, uma série de ações de repressão do Estado às ocupações reforçou a imagem de criminalização, e um dos pontos de escalada dessa atitude foi a perseguição às principais lideranças de um dos movimentos mais ativos na área central, o MSTC.

Há material empírico que justifica as duas posições: não há alternativas decentes para a baixa renda nas áreas centrais das grandes cidades; as ocupações e movimentos organizados oferecem uma alternativa de moradia a quem não pode ou não quer se sujeitar às perversidades do mercado; muitas vezes as ocupações e movimentos oferecem serviços que vão além da moradia, atingindo a assistência social, o emprego, a construção de círculos de afeto e redes sociais. Por outro lado, é também verdade que alguns edifícios ocupados têm caráter espoliativo, exploram a precariedade e a informalidade e em alguns casos constituem atividades criminosas. As relações do crime organizado com a moradia e o mercado imobiliário estão crescendo.

Ocupações organizadas por movimentos sociais progressistas e ocupações espoliativas produzem resultados diametralmente opostos. As primeiras afirmam direitos e garantem o bem-estar possível das famílias, as outras violam direitos e exploram uma população já muito precária. Mas para o Estado, mesmo quando há a intenção de reconhecer essas diferenças, é tecnicamente desafiador separar as ocupações progressistas das perversas. São arranjos espaciais com muitas similaridades na superfície: trata-se de ocupações de edifícios alheios públicos ou privados, que desafiam, portanto, os direitos à propriedade; são coordenados por lideranças cuja autoridade sobre o lugar é reconhecida pelos moradores.

A falta de clara diferenciação entre as ocupações positivas das negativas tem como principais vítimas os movimentos progressistas e suas lideranças, que estão permanentemente expostos ao arbítrio dos sistemas judiciário e policial. Muitas vezes sofrem perseguições explícitas, e defender suas práticas é algo sofrido e trabalhoso, requer teses jurídicas sofisticadas e mobilização da opinião pública ativista, exige um estado de vigília permanente. Assim, se não há claro engajamento dos órgãos do Estado e algum tipo de cumplicidade dos gestores públicos com as ocupações benéficas, todas caem na vala comum da suspeita, repressão e reintegrações de posse.

Desenvolver mecanismos de diferenciação institucional entre as práticas benignas e perversas de ocupações é uma atribuição do Estado, e existem caminhos para isso. Um deles são as vistorias dos imóveis ocupados, que constatam a segurança física dos edifícios. As vistorias têm potencial de separar o joio do trigo: enquanto as ocupações organizadas progressistas são capazes de melhorar as condições dos edifícios e de responder a diretrizes de segurança, as espoliativas não têm interesse em realizar esse tipo de intervenção.

É certo que a maior responsabilidade é do Estado, mas há tarefas também a serem desempenhadas pela literatura acadêmica. Este artigo é um movimento nesse sentido, e problematiza a diversidade interna de arranjos sociais e econômicos dentro da categoria “ocupação”.

Inicialmente trazemos algumas formas como a literatura se relaciona com as ocupações. De uma forma geral, os estudos assumem uma posição empática em relação às ocupações, rea-

firmando os nexos entre a ocupação de espaços abandonados, o cumprimento da função social da propriedade e o direito à cidade. Concordamos que essa defesa deve ser feita, afinal muitas das recentes conquistas das ocupações envolvem interfaces profícuas entre movimentos organizados e a universidade. Isso esclarecido, problematizamos aqui o como a defesa das ocupações é feita pela literatura, adentrando pouco o universo de ocupações não protagonizadas pelos movimentos de afirmação de direitos.

Após a incursão pela literatura, tratamos de um estudo de caso, a história de um edifício que em 2020 existe como uma ocupação, mas que não se encaixa na categoria de ocupação organizada. Trata-se de um edifício construído para renda e que vem sendo utilizado dessa forma desde a década de 1950, e que deslizou para algo próximo a um cortiço, explorado por um intermediário que ao longo do tempo de apropriou do lugar, terminando por tomar o lugar da proprietária. Por fim, o edifício assume um feitio de ocupação sem relação com os movimentos organizados, mas com relação com uma assessoria técnica especializada.

Recuperamos a história do edifício e das tensões me torno de sua propriedade. Trazemos também a história de uma família migrante de baixa renda que optou por morar sempre no centro de São Paulo, e passou por diversas situações de moradia em sua trajetória, incluindo uma passagem por esse edifício, sempre em relações de aluguel.

O depoimento oferece elementos sobre os desafios da vida cotidiana em ocupação, e não da luta política em torno da moradia. Buscamos com isso ajudar a preencher a falta de material empírico sobre esse tipo de situação, bastante recorrente no cenário urbano paulistano e brasileiro. Dessa narrativa emergem sujeitos sociais com papeis mais fluidos e menos pré-definidos, edifícios que mudam de caráter conforme a micropolítica vai se transformando, apresentando desafios específicos para o Estado, as políticas públicas e os marcos interpretativos. Uma situação que exige olharmos para as franjas do mercado imobiliário e da propriedade urbana.

A narrativa é construída a partir de depoimentos da família, de pesquisa em processos judiciais, em entrevistas com uma advogada e uma assistente social de uma assessoria à população de baixa renda no centro de São Paulo. ■

1.5

revitalización de barrios patrimoniales con introducción de viviendas subsidiadas en arriendo: el caso del centro histórico de Santiago de Chile

Jaime Pujol Carabantes

Chile es uno de los 10 países más desiguales del mundo según el Banco Mundial (2018), y es considerado el país más desigual de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), organización a la que el país ingresó en 2010. De hecho, la desigualdad es considerada transversalmente como el principal problema de Chile como país. Esto se ha expresado con particular intensidad desde el "estallido social" a partir de octubre de 2019, y se evidencia en las consecuencias que está teniendo en Chile la pandemia por COVID-19 en los barrios más vulnerables.

Además, dado que los chilenos son en un 90% urbanos, la desigualdad se traduce en una pronunciada segregación social urbana con 8 ciudades chilenas entre las 30 ciudades más segregadas de la OCDE . Así, lejos de tratarse de un hecho anecdótico y aislado, la desigualdad es parte de la estructura de la sociedad chilena, fomentada y producida en gran medida por las políticas públicas históricas chilenas de desarrollo territorial, urbano y habitacional.

En este contexto, la metrópolis de Santiago de Chile obtiene el lamentable "record" de ser considerada la ciudad más segregada de toda la OCDE.

Para reducir la segregación social, las recomendaciones de la OCDE y los nuevos paradigmas de desarrollo urbano de la Organización de Naciones Unidas (ONU) y de la Política chilena de desarrollo urbano de 2014 son coincidentes: es necesario desarrollar las ciudades al interior de sus zonas consolidadas deterioradas, poco densificadas o con poco desarrollo, y no seguir extendiéndolas para evitar la marginación. O sea, se trata de hacer "ciudad sobre la ciudad" o "regeneración urbana".

Hay distintos tipos de regeneración urbana. Por una parte, se encuentra aquella que recupera los barrios más vulnerables como lo que impulsa el Programa "Favela Barrios" en Brasil, el Programa "Quiero Mi Barrio" en Chile o los Proyectos Urbanos Integrales de Medellín en Colombia, por mencionar solo algunos ejemplos latinoamericanos destacados. Otro tipo de regeneración es aquella que recupera áreas urbanas centrales en desuso o deterioradas, con zonas de infraestructuras y equipamientos obsoletas o áreas patrimoniales descuidadas. En ambos casos, Chile ha sido incapaz, en las dos últimas décadas, de reducir su déficit habitacional producido fundamentalmente por allegamiento de los pericentros, dado que sus políticas habitacionales y urbanas han sido incapaces de orientarse en ese sentido.

En particular, los centros urbanos chilenos reúnen usos y habitantes diversos en un contexto social altamente segregado. Además, también contienen la mayor cantidad de patrimonio histórico construido en condiciones de deterioro. En particular, la comuna de Santiago es aquella que posee mayor cantidad de patrimonio construido declarado de todo el país. Y, a pesar de tratarse de los lugares mejor equipados dentro de las ciudades, con mayores ofertas de empleo, educación y comercio, acogiendo, por esto, una alta cantidad de población flotante, los centros históricos tienen pocas herramientas públicas para recuperarse y fomentar su desarrollo, a pesar de que es, justamente, en los centros donde se juegan gran parte de los desafíos urbanos.

En este contexto, la Municipalidad de Santiago, institución que gobierna el centro de la metrópolis capital de Chile , que es la mayor ciudad chilena, hizo un esfuerzo transversal para definir su política de desarrollo urbano inclusivo en cuanto a los usos de suelo, y aspectos sociales e identitarios. Este proceso involucró diversas unidades internas e instituciones públicas y privadas en una iniciativa inédita. Esta iniciativa local logró convertirse en una de las 50 Medidas presidenciales del segundo gobierno de la presidenta Bachelet (2014-2018), y ha sido continuada durante el segundo gobierno del presidente Piñera (2018-2022).

En este contexto, surgen las siguientes preguntas de investigación:

¿Cómo compatibilizar la recuperación patrimonial con la densificación inclusiva, que introduzca el arriendo subsidiado como componente fundamental?

¿Cómo generar viviendas diversas?

¿Cómo redinamizar barrios patrimoniales, incorporando las iniciativas privadas?

De este modo, la exposición presente se dedica a analizar la siguiente hipótesis: "Es posible revitalizar el patrimonio vernáculo de barrios centrales en ciudades chilenas con incorporación de viviendas inclusivas que incluyan viviendas con arriendo subsidiado"

Para comprobar la hipótesis, a continuación, se expone primero (1) el rol y la planificación estratégica de la comuna de Santiago en el contexto de la metrópolis. Luego se recuerda (2) el nuevo paradigma de desarrollo urbano constituido por documentos de los últimos cinco años de la Organización de Naciones Unidas, como la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana, y la Política Nacional de Desarrollo Urbano chilena de 2014. Luego se presenta (3) la reflexión del grupo de trabajo transversal de la municipalidad de Santiago llamado "Hábitat Patrimonial y Mixidad Social" (2013 – 2014) que le valió a sus autores (Mireya Danilo, Georges Bonan y Jaime Pujol) el Premio del Sector Público en la última Bienal de Arquitectura de Chile en 2017 . Se presentan a continuación (4) los componentes de Infraestructuras del Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática, sus alcances y su desarrollo, y por último se abordan (5) preguntas sobre el desarrollo de este programa y el rol de las diferentes instituciones involucradas como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE), el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y la misma municipalidad de Santiago. Para concluir se comprueba la hipótesis inicial, y cómo ésta necesita ser reformulada y abordar de manera más consistentes este tipo de política urbana, habitacional y urbana. ■